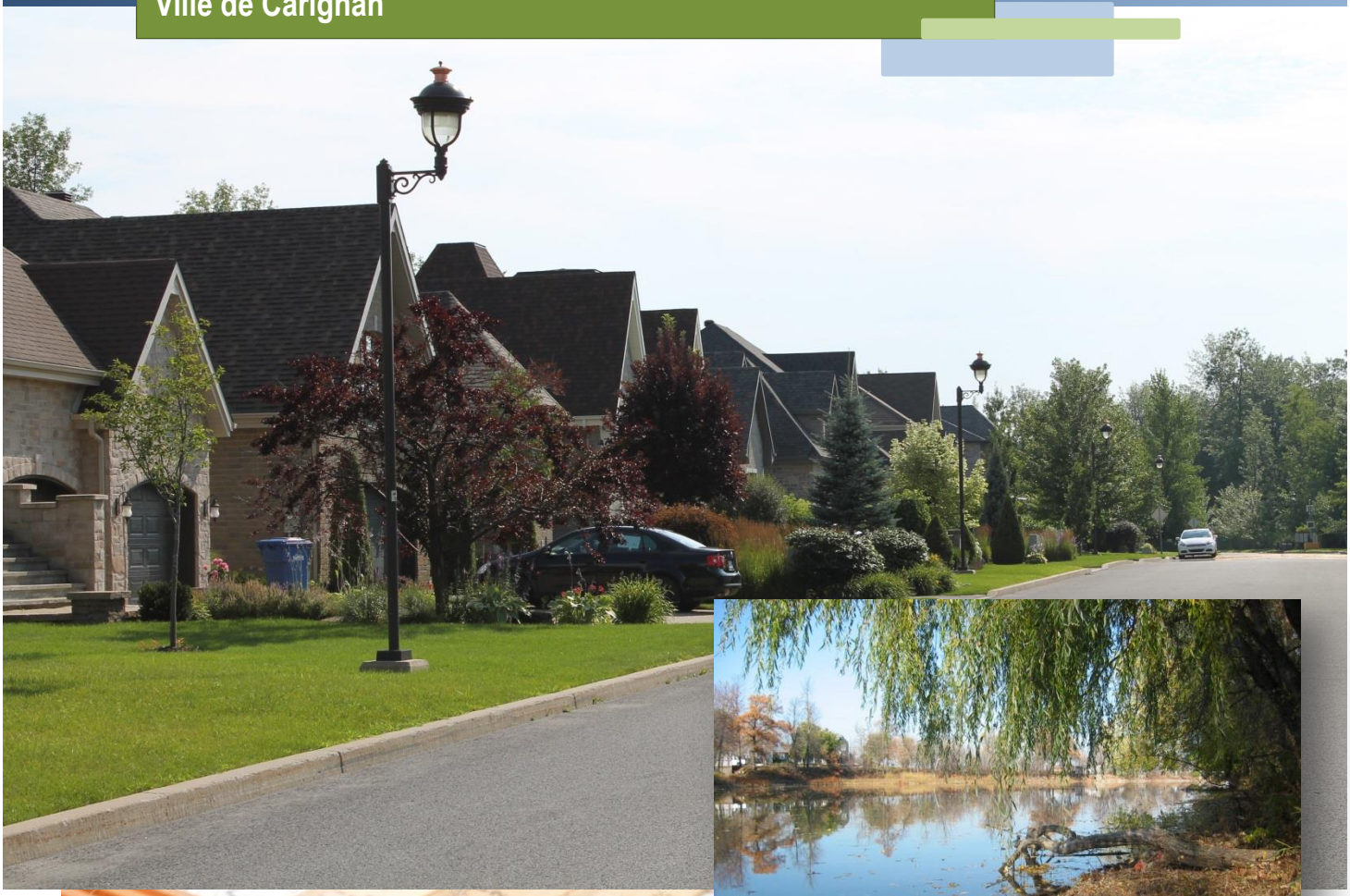
CARIGNAN

Refonte du Plan et des règlements d'urbanisme

Ville de Carignan



Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Édition Juin 2016

CARIGNAN

Refonte du Plan et des règlements d'urbanisme

UN PEU D'HISTOIRE

Schéma d'aménagement révisé

En 2014, la Municipalité régionale de comté (M.R.C.) de La Vallée-du-Richelieu a modifié son Schéma d'aménagement révisé (SAR) afin de se conformer au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Des mesures de protection de l'environnement et de densification des périmètres urbains ont alors été introduites au SAR.

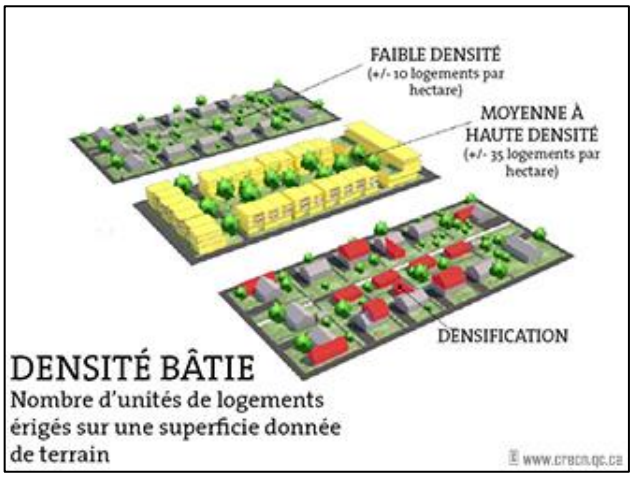
Comme les villes ont une obligation de conformité au Schéma d'aménagement révisé, la Ville de Carignan a dû maintes fois modifier ses règlements d'urbanisme depuis 1994 pour atteindre les exigences minimales imposées par le SAR.

Refonte de 2015

Les nouveaux principes de développement défendus par les paliers gouvernementaux supérieurs depuis 2014, dans le cadre du SAR et du PMAD, s'intègrent toutefois difficilement aux orientations en vigueur et amènent la Ville à procéder à une refonte complète de son Plan et de ses règlements d'urbanisme.

Cet exercice de refonte réalisé en 2015 ne reçoit pas l'avis de conformité attendu de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu. Cette dernière évoque, entre autres choses, des motifs de densités insuffisantes dans les espaces vacants.

Ainsi, alors que le paysage carignanois se compose actuellement d'environ huit logements à l'hectare et d'une vingtaine de logements à l'hectare dans les secteurs résidentiels récents, les densités doivent être augmentées à près d'une trentaine, voire d'une quarantaine, de logements à l'hectare. La principale justification qui figure au PMAD est la rentabilisation du transport collectif.



Révision de 2016

Pour déterminer les futures densités, le Plan et les règlements d'urbanisme ont été revus en 2016 de façon à tenir compte des éléments suivants :

- la proximité des corridors de transport collectif (à l'étude ou proposés),
- la présence d'écoles et de services implantés dans les milieux résidentiels existants et en développement,
- la présence de services d'aqueduc et d'égout,
- la diversification des typologies d'habitation à proximité des grands axes de corridors de transport en commun,
- la protection des milieux naturels.

Le seuil minimal de densité s'applique uniquement aux espaces vacants situés dans le périmètre urbain (déterminés lors de l'exercice de 2011) et aux terrains à potentiel de redéveloppement d'une superficie de plus d'un demi hectare.

CARIGNAN

Refonte du Plan et des règlements d'urbanisme

PROCEDURE

La démarche

Suite à la consultation publique de ce 1er juin 2016, les modifications nécessaires seront apportées et la version finale du Plan et des règlements d'urbanisme sera de nouveau soumise au Conseil pour adoption. Voici les prochaines étapes de la procédure d'approbation par les différentes instances :

Adoption du Plan et des règlements d'urbanisme par le Conseil
(juin 2016)

Avis de la CMQ
(été 2016)

Approbation par la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu
(dans les 4 mois après l'adoption)

Processus d'approbation par les citoyens
(septembre-octobre 2016)

Entrée en vigueur
(Novembre 2016)

Les principaux éléments de révision

Plan d'urbanisme (482-U)

Le Plan d'urbanisme est le reflet d'une vision commune. Il guide les actions et les décisions du conseil municipal en matière d'aménagement du territoire et permet de faire connaître cette vision aux investisseurs, aux promoteurs et à la population.

Plus concrètement, le Plan d'urbanisme détermine les grandes orientations en matière d'aménagement ainsi que les affectations du territoire aux niveaux résidentiel, commercial, industriel, agricole, îlots déstructurés, récréation et milieux naturels.

Le Plan d'urbanisme sert également à fixer la densité d'occupation du sol ainsi qu'à identifier les zones à restaurer, à mettre en valeur ou à protéger.

Grandes orientations

Une grande orientation correspond à une ligne directrice de l'aménagement du territoire.

Les grandes orientations sont définies selon trois axes :

- **Aménagement**
- **Environnement**
- **Transport**

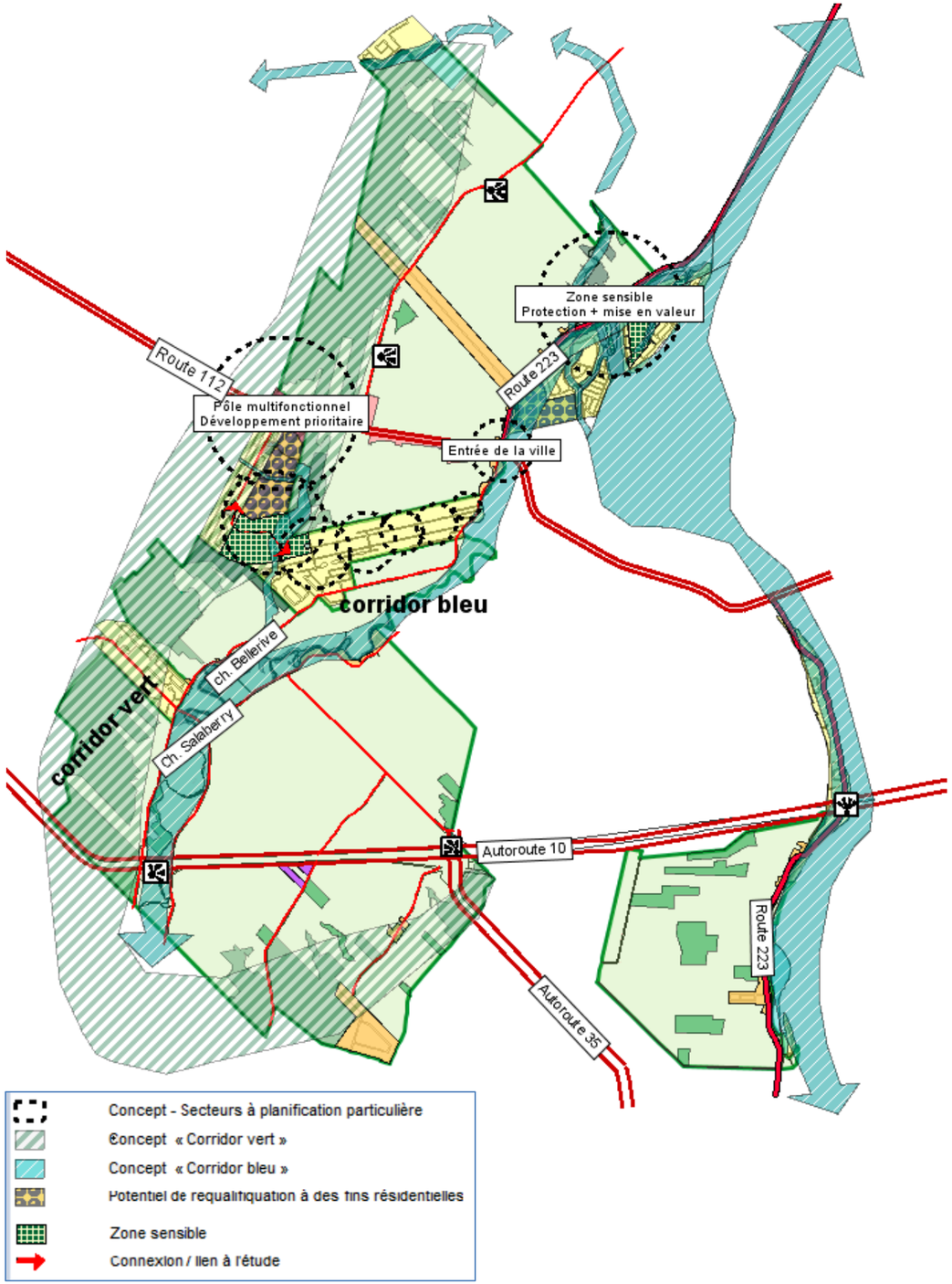
Ces orientations permettent d'établir un consensus politique servant de base aux autres composantes du Plan d'urbanisme.

Modifications

Le Plan d'urbanisme révisé identifie :

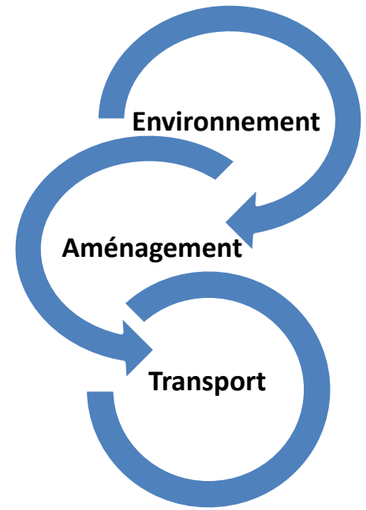
- les corridors de transport collectif à l'étude (route 112, autoroute 10 et ancienne voie ferrée du CN);
- les réseaux cyclables et leurs interconnexions proposées;
- les attraits naturels et patrimoniaux, les boisés d'intérêt et les chemins panoramiques;
- les contraintes;
- les îlots déstructurés.

Plan concept d'aménagement (482-U)



Les grandes orientations

CARIGNAN



Conserver et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt : boisés, cours d'eau, rives et milieux humides. Gérer les zones à risque et tenir compte des contraintes en matière d'environnement.

Planifier le développement du territoire en considérant les principes du développement durable afin de créer un milieu de vie attractif, stimulant, sécuritaire et respectueux de l'environnement.

Assurer une planification du territoire qui optimise les réseaux de transport, tout en favorisant la mobilité durable locale et régionale.

Orientation d'aménagement	Principaux objectifs
Couvert forestier, boisés et corridor forestier	E1 Mettre en valeur les boisés d'intérêt et les paysages naturels dans une perspective intégrée et globale et à des fins récréotouristiques.
Milieux humides	E2 Identifier, protéger et mettre en valeur les milieux humides sur l'ensemble du territoire.
Rives, littoral et cours d'eau	E3 Assurer la protection des rives, du littoral et des plaines inondables en tenant compte de la présence de contraintes naturelles.
	E4 Identifier et mettre en valeur les corridors bleus et favoriser l'accessibilité aux rives de ces plans d'eau.
Eau potable et eaux usées	E5 Protéger la qualité de l'eau des lacs et cours d'eau ainsi que les prises d'eau potable publiques.
Eaux pluviales	E6 Planifier la gestion intégrée des eaux pluviales par une approche écosystémique.
Contraintes anthropiques, sites d'extraction et terrains contaminés	E7 Assurer la gestion des impacts reliée aux contraintes anthropiques.
Gestion des matières résiduelles	E8 Promouvoir l'utilisation écoresponsable à tous les niveaux.

Orientation d'aménagement	Principaux objectifs
Aménagement des quartiers et sentiment d'appartenance	A1 Créer un « noyau villageois » attractif, identitaire et rassembleur afin de renforcer le sentiment d'appartenance à Carignan, retenir et attirer tous types de ménage.
	A2 Planifier les quartiers selon les concepts de développement durable, en créant des milieux de vie agréables et durables.
	A3 Créer des quartiers inter-reliés « amis du piéton » afin de favoriser la mobilité durable.
Infrastructures et équipements communautaires	A4 Optimiser les services et rentabiliser les investissements : desserte en eau potable et traitement des eaux usées, services de loisirs et communautaires, transport en commun.
	A5 Offrir des installations de qualité à toute la population dans une optique de renforcement de l'identité carignanoise.
Développement commercial et industriel	A6 Assurer une desserte en commerces et services à l'ensemble de la population et soutenir une visibilité des entreprises à l'échelle locale et régionale.
	A7 Favoriser la création d'un pôle industriel structuré afin de maintenir des lieux d'emplois sur le territoire et d'attirer d'autres entreprises.
Activités agricoles	A8 Assurer un milieu agricole dynamique.
Patrimoine, récréotourisme et culture	A9 Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt : naturels, agricoles, patrimoniaux et culturels.

Orientation d'aménagement	Principaux objectifs
Réseau routier	T1 Transformer la route 112 en une artère commerciale conviviale et sécuritaire.
	T2 Planifier le réseau routier avec des réseaux et des équipements de transport performants, structurants, conviviaux et sécuritaires dans une vision à moyen et long terme.
	T3 Améliorer la sécurité et la convivialité des chemins ruraux.
Mobilité active	T4 Encourager la mobilité active en créant des liens piétonniers et pistes cyclables conviviales et sécuritaires dans le quartier, entre les quartiers et au niveau régional (inter-connectivité).

CARIGNAN

Refonte du Plan et des règlements d'urbanisme

ZONAGE ET LOTISSEMENT

Développement résidentiel

Le Plan d'urbanisme doit préciser les densités brutes minimales applicables aux développements résidentiels à l'intérieur des périmètres urbains. Un seuil minimal de densité est ainsi établi par secteur.

Les densités brutes minimales des espaces à développer ou à redévelopper doivent être en moyenne de 21 logements à l'hectare. Lorsque le secteur se situe à une distance de 500 mètres ou moins d'un corridor de transport, comme le long de la route 112 ou de la voie ferrée désaffectée, la densité minimale est établie à 30 logements à l'hectare.

Concept d'aménagement

Le **plan concept, localisé en page centrale de cette brochure,** résume la vision d'aménagement de la Ville en intégrant les principes du développement durable.

Le Plan d'urbanisme révisé propose la création d'un pôle multifonctionnel (institutionnel, commercial et communautaire), le développement ou le maintien de connexions (liens routiers, liens cyclables, corridors fauniques) entre les différents quartiers ainsi que la protection de la zone agricole et des milieux naturels sensibles des ***corridors vert et bleu***.

Règlement de zonage (483-U)

Le règlement de zonage encadre l'utilisation du sol, détermine les différentes vocations de celui-ci, établit la forme et l'apparence des bâtiments, ainsi que leur implantation au sol par rapport aux terrains voisins et en tenant compte des spécificités et contraintes du milieu.

Modifications

Pour répondre aux exigences du SAR, les dispositions relatives à la densité des zones où l'habitation est permise, aux typologies d'habitation et à l'affichage ont été révisées. Les dispositions régissant les îlots déstructurés en milieu agricole, les boisés protégés, la règlementation sur l'abattage, la cartographie des zones inondables, les zones à risque de glissements de terrain aux abords des rivières Richelieu et L'Acadie et la protection sonore à proximité d'un corridor routier sont toutefois demeurés inchangés.

D'autres modifications concernant les garages, stationnements, clôtures, vérandas, toits verts, capteurs solaires, logements complémentaires, marges de recul, protection des milieux humides et autres éléments d'intérêt écologique ont été apportées.

Règlement de lotissement (484-U)

Le règlement de lotissement précise les normes et conditions à respecter au niveau de la subdivision des lots (rues et terrains).

Modifications

Pour répondre aux exigences du SAR, les normes de lotissement ont été révisées et actualisées. Les dimensions minimales des terrains résidentiels ont été réduites dans les secteurs déjà desservis par les services d'aqueduc et d'égout. Aux abords des cours d'eau, une profondeur minimale de 45 mètres pour les terrains desservis et de 60 mètres pour les terrains non desservis est exigée.

CARIGNAN

Refonte du Plan et des règlements d'urbanisme

AUTRES REGLEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Règlement des permis et certificats (485-U)

Le règlement des permis et certificats encadre les modalités concernant les travaux soumis à l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, en décrivant les éléments à présenter pour effectuer une telle demande ainsi que la gestion administrative qui s'y rattache.

Modifications

Les principaux changements concernent la révision et le regroupement par sujet des dispositions relatives aux différentes demandes de permis et certificats.

Règlement relatif aux dérogations mineures (486-U)

La dérogation mineure est une procédure d'exception établie par un règlement en vertu duquel le Conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions du règlement de zonage ou de lotissement.

Modifications

Ce règlement a été actualisé.

Règlement sur les P.I.I.A. (487-U)

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) permet d'imposer des normes architecturales particulières pour encadrer la construction, l'implantation et l'insertion d'un bâtiment dans le milieu, l'affichage d'un commerce ou encore la rénovation extérieure d'un bâtiment situé aux abords d'un point d'intérêt (îles de Carignan, routes panoramiques ou ruraux, maisons historiques).

Modifications

Les principales modifications concernent les secteurs visés, les documents à fournir pour une demande de P.I.I.A., de même que les objectifs et critères qui diffèrent selon le secteur et le type de projet.

Règlement sur les P.A.E. (488-U)

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) vise à encadrer le développement de secteurs vacants situés dans le périmètre urbain et desservis (ou pouvant l'être) par les services d'aqueduc et d'égout. Ce règlement détermine les critères et objectifs d'intégration dans un milieu et précise les documents et informations à fournir.

Modifications

Le règlement a été actualisé afin d'apporter plus de précisions quant aux documents à fournir, plus particulièrement dans les cas de projets situés en milieux naturels. Pour répondre aux exigences du SAR, le règlement s'applique à certains espaces vacants (et en développement) situés dans le périmètre urbain.

Protection et environnement

Le nouveau Plan d'urbanisme accorde une attention particulière à la protection de l'environnement et est teinté des orientations définies au Plan de conservation et de protection des milieux naturels en cours d'adoption.

Le « zonage environnemental » est une approche novatrice qui permet de délimiter une zone en tenant compte de ses composantes environnementales. Les limites des affectations de conservation et des secteurs de priorisation au développement sont ainsi déterminées selon la valeur écologique du milieu terrestre, humide, boisé, et dans le respect du corridor de déplacement faunique (corridors vert et bleu).

Nos principaux projets de protection

- Protection de l'archipel des îles de Carignan
- Protection et mise en valeur des cours d'eau et du corridor forestier

Consultation publique

1er juin 2016 à 19 heures
Salle du Conseil

I. Mot de bienvenue

II. Présentation des révisions du Plan d'urbanisme et de ses règlements

III. Période de questions / commentaires
S.V.P. de brèves interventions de 2 à 3 minutes chacune sont souhaitées pour laisser la chance à tous de s'exprimer.

IV. Réponse aux questions et formulation de commentaires par les représentants municipaux

Merci!

CARIGNAN

Le Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la Ville de Carignan est à votre service en tout temps. Nous nous ferons un plaisir de répondre à vos interrogations relatives au Plan d'urbanisme et aux modifications réglementaires qui en découlent.

Ville de Carignan
2555, chemin Bellevue
Carignan (Québec) J3L 6G8
Téléphone 450 658-1066
permis@villedecarignan.org